

# 晋江市自然资源局文件

晋自然资规范〔2025〕3号

## 晋江市自然资源局关于印发《改善提升我市住宅品质规划管理措施（试行）》的通知

局机关各科室、下属事业单位、各国土资源所：

为加快构建房地产发展新模式，进一步落实住房和城乡建设部有关建设“好房子”的工作部署，以住房品质提升推动住房供给侧结构性改革，以政策创新满足人民群众日益增长的多样化居住生活需要，结合《福建省自然资源厅关于进一步做好住宅用地供应的通知》等文件要求，为推进我市住宅高质量发展，现制定措施并通知如下：

一、套内建筑面积超过 120 平方米的住宅客厅和餐厅可以适当提高层高，超层高客厅和餐厅的面积不得超过该户套内建筑面积的30%且层高不大于 6.6 米。符合以上情形但层高超过 6.6

米时，超出部分以每 1.1 米为单位累进增加 0.5 倍计算容积率，不足 1.1 米的按照 1.1 米计算。

## 二、建筑飘窗设置应符合以下规定：

（一）上下两层飘窗之间的楼层板不得超出建筑主体外墙。飘窗挑出建筑外墙部分的窗台板凸出宽度不得大于 0.6 米，面宽总长度不得大于该套型在此方向轴线面宽的 2/3。

（二）飘窗两侧建筑外墙装饰柱立面至少一侧采用格栅或百叶等开放性装饰构件，不得采用围护结构封闭，窗体上（下）方凹入部分的外侧不得以各种类型建筑材料（不包括全部百叶窗）封闭；当采用可透视、可拆卸的构件时，均不视为封闭。

三、位于居住用地沿街不超过 2 处的主要出入口、每处面积不大于 200 平方米、至少两面开敞且仅作为小区车辆、人行通行的小区门厅，不纳入容积率计算。位于用地范围内，设置于室外一层，连接不同楼栋及小区出入口大门，无围护结构、顶盖宽度不大于 3 米的开放式风雨连廊，不纳入容积率计算，同时不计算建筑密度，但设置时应满足消防救援要求。

四、立体生态住宅项目，若采用户属空中花园建筑形式，外挑尺寸应不小于 2.4 米，高度不应低于 2 个自然层高。

## 五、附则

（一）本通知由市自然资源局负责解释。

（二）本通知自 2025 年 7 月 10 日起施行，有效期至 2027 年 7 月 9 日止，试行两年。

（三）自本通知印发之日起成交的住宅项目按照本通知要求执行。《晋江市开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》（晋自然资规范〔2024〕3号）与本通知不一致的，或未明确要求的，以本通知为准。本通知印发之日前已成交的普通商品住宅项目仍按出让时相关要求执行，立体生态住宅项目可参照本通知要求执行。

特此通知。

晋江市自然资源局

2025年7月10日

